

Številka: 3505-1/2006
Datum: 9.7.2010

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV K DOPOLNJENEMU OSNUTKU OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO NASELJE „TOK“

Na podlagi šestega odstavka 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 108/09 in 70/2008-ZVO-1B) je Občina Ilirska Bistrica zavzela stališča do pripomb in predlogov javnosti na dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko naselje „TOK“ podanih na javni obravnavi dne 2. 6. 2010 in v času javne razgrnitve, ki je potekala od 7. 5. 2010 do 9. 6. 2010.

Stališča so sestavni del spisa postopka in se javno objavijo na spletni strani Občine Ilirska Bistrica.

Seznam pripomb in predlogov:

- knjiga pripomb in predlogov,
- pripombe poslane pripravljavcu,
- zapisnik javne obravnave.

1. Knjiga pripomb in predlogov

1.1.

Pripomba oziroma predlog:

Pripombe občanov soseske ul. Toneta Tomšiča, ul. Nikole Tesle in Gregorčičeve ulice:

»Taka masovna gradnja na tako malem prostoru je nepotrebna in zmanjšuje kvaliteto življenja obstoječih in prihodnjih stanovalcev. Z zmanjšanjem števila blokov in posledično stanovanj bi po našem mnenju odpadla povečava na cesto – Gregorčičevo ulico in Tomšičevo ulico, ker bi povečava ~150 m slepe ulice – ceste zadostovala izhodu na ulico Nikole Tesle. Več bi lahko bilo zelenih površin in prostora za prebivalce soseske in okolice. Danes ni potrebe po čim več stanovanjih in blokih, ampak po kvalitetnem in prijaznem okolju nove soseske do novih bodočih stanovalcev in tudi do prebivalcev in občanov ki tu prebivajo že več kot 50 let!!!«

Stališče:

Načrtovana gostota pozidave na središčni lokaciji mesta Ilirska Bistrica je skladna s potrebo po dolgoročnem zagotavljanju možnosti gradnje stanovanjskih enot in opravičljiva s stroški opremljanja in vzdrževanja javne komunalne infrastrukture. Načrtovana ureditev omogoča

kvalitetne bivalne pogoje primerne za mestno središče. Povezave z obstoječim prometnim omrežjem so smiselne in potrebne glede na zasnovo in gostoto pozidave. Povezava z ulico Nikole Tesle ni primerna ker je od območja urejanja ločena z železniško postajo.

Zaključek:

Pripombe se zavrnejo.

1.2.

Pripomba oziroma predlog:

Pripombe Saše Batista, podpredsednika KS Ilirska Bistrica:

»1. Občina naj takoj (proračun 2011) rezervira potrebna sredstva za očiščenje celotne lokacije in primerno zavarovanje prostora.

2. Programska zasnova pozidave (blokovna gradnja in novi trgovski center) je zelo, zelo vprašljiva oz. blago rečeno neustrezna!

3. Prostor je Občina tako in tako zavarovala z odlokom pred ponovno industrijsko pozidavo. Predstavljen – izdelan osnutek OPPN pa ni pripravljen dolgoročno, saj ob očitno slabo domišljeni programski zasnovi pozidave tako kvalitetne lokacije ne zasleduje dolgoročnih ciljev razvoja mesta in občine (zagotovitev optimalnih pogojev za razvoj, bistveno kvalitetnejši bivalni standard).

Mesto in občina ne danes, ne v prihodnosti ne rabi masovne blokovske gradnje ampak sosese 21. stoletja. Ta takšen OPPN pa je potrebna zelo premišljena in strokovno kvalitetno izdelana programska zasnova.

V mestu si ne smemo več dovoliti tako nekvalitetne izrabe dragocenih lokacij, ki jih praktično nimamo več.

Kvalitetno strokovno pripravljena programska zasnova pozidave območja "TOK-a" bo v mestu in občini pomenila tisti razvojni preskok, o katerem v Bistrici stalno samo govorimo, zelo malo pa v praksi udejanjamo. Sedaj imamo priložnost, da to prakso enkrat za vselej spremenimo.

Tudi okoliški prebivalci se ne strinjajo s tako gosto pozidavo, ki bi bistveno poslabšala kvaliteto bivanja njim in prebivalcev nove soseske.«

Stališče:

K točki 1: To bo obravnavano pri sprejemanju proračuna za leto 2011.

K točki 2: Kombinacija programa trgovske ponudbe in stanovanjske soseske je primerna glede na lokacijo v mestnem središču. Takšna kombinacija zmanjšuje motorni promet stanovalcev območja zaradi nakupovanja osnovnih življenjskih potrebščin. Povečan motorni promet nakupovalcev iz sosednjim območij pa ne bo bistveno vplival na kvaliteto bivanja v območju urejanja, ker je trgovski center lociran na robu območja in prometno neposredno povezan na Vojkov drevored.

K točki 3: Ureditev območja je dolgoročno zasnovana. Mestno središče lahko zagotavlja ustrezno infrastrukturo (tako komunalno kot tudi socialno in kulturno) samo z zadostno koncentracijo prebivalstva. Manjša gostota je sprejemljiva za suburban prostor, kjer je sprejemljiv tudi nižji nivo infrastrukturne opreme. Kvaliteten bivalni standard se bo lahko zagotovil z ustrezno arhitekturno zasnovo in gradbeno izvedbo.

Zaključek:

K točki 1: pripomba se sprejme.

K točki 2: pripomba se zavrne.

K točki 3: pripomba se zavrne.

2. Pripombe poslane pripravljavcu

2.1.

Pripomba oziroma predlog:

Pripombe stanovalcev Ulice Toneta Tomšiča:

Stanovalci nasprotujejo izgradnji stanovanjskega naselja TOK kot ga predvideva OPPN zaradi prepričanja, da bo s tem bistveno poslabšana njihova kvaliteta bivanja. Zato nasprotujejo zidavi objektov z oznakami a1, a2, b, f,h, nakazanim objektom ob obstoječih stanovanjskih objektih s hišnima številkami 1 in 3 ter cestni povezavi naselja TOK z Ulico Toneta Tomšiča.

Stališče:

Če se želi v urbanem prostoru zagotavljati visok nivo oskrbe s storitvenimi dejavnostmi, manjšati potrebo po notranjih prometnih tokovih in hkrati nižati stroške opremljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture je nujno doseči višjo gostoto stanovanjskih enot. Preprečevanje načrtovane pozidave vzdolž Ulice Toneta Tomšiča ni ekonomsko opravičljivo prav tako pa ni primerno za mestno središče. Vitalna mestna središča težijo k povečevanju gostote stanovanjskih enot. Predmetni načrt sledi takim trendom in jih omogoča. Širitve mestnih površin navzven niso v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju, Zakonom o kmetijskih zemljiščih in Zakonom o gozdovih. Občina mora zagotavljati območja za stanovanjske površine in racionalno rabo prostora v okvirih obstoječih stavbnih zemljišč in le v primeru nerazpoložljivosti le-teh preučiti možnosti za širitev naselij.

Nakazani objekti ob obstoječih stanovanjskih objektih s hišnima številkami 1 in 3 niso predmet urejanja s tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom. V zazidalni situaciji so nakazani zgolj informativno kot študija možnosti nadaljnje pozidave, ki bi se funkcionalno navezovala na infrastrukturo predmetnega območja.

Ulična povezava z Ulico Toneta Tomšiča je potrebna zaradi faznosti pozidave območja, kot alternativna povezava v primeru zaprtja glavne ulice, kot krožna intervencijska pot in kot neposreden dovoz prebivalcev Ulice Toneta Tomšiča do trgovskega centra (v primeru izgradnje). Glavna prometna povezava je na Vojkov drevored. Nadaljevanje glavne ulice proti Gregorčičevi cesti je pogojeno s faznostjo pozidave, z ureditvijo križišča med Šercerjevo in Vilharjevo cesto, z investicijskimi možnostmi...

Nove gradnje v urbanem območju lahko spremenijo osončenost obstoječih objektov. Koliko se bo zmanjšala osončenost obstoječih objektov v okolici bo odvisno od dejanskih gabaritov objektov kot bodo določeni v projektih za pridobitev gradbenih dovoljenj. Dolgoročno je pričakovati povečevanje gostote pozidave na celotnem območju širšega mestnega središča, kar se bo odražalo tako v tlorisnih kot tudi v višinskih gabaritih. Nemogoče je pričakovati trajno ohranjanje sedanje osončenosti.

Dopušča se možnost omejevanja prometa na priključku z Ulico Toneta Tomšiča, če bi se to izkazalo za potrebno z vidika zagotavljanja prometne varnosti. Dopušča se možnost uvedbe enosmernega režima.

Dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta je skladen s prostorskim planom občine Ilirska Bistrica, ki predmetne površine opredeljuje kot stavbna zemljišča. Urbanistična zasnova podaja med drugim usmeritve glede načina urejanja območij s prostorskimi izvedbenimi akti. Za večji del predmetnega območja ta zasnova predlaga ureditveni načrt. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta v sedmi alineji prvega odstavka 2. člena določa, da se podrobni načrt izdelava na večjih območjih v naselju, ki so namenjena zgoščanju pozidave. V skladu z določbo prvega odstavka 4. člena območje podrobnega načrta obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo.

Zaključek:

Pripombe se zavrnejo.

2.2.

Pripomba oziroma predlog:

Pripombe družb Resinex d.o.o., Esimit technology d.o.o. In Ferbit d.o.o.

Ne soglašajo z zazidalnima variantama. Glede na to, da ni doseženega še nobenega sporazuma med lastniki poslovnih prostorov in Občino predlagajo najprej sprejem sporazuma in potem izdelavo podrobnega prostorskega načrta.

Stališče:

Podrobni prostorski načrt dopušča možnost ohranitve in uporabe obstoječega objekta s poslovnimi prostori na parc.št. 3316. Predmetni načrt določa prihodnjo ureditev območja. V primeru novogradnje objektov na tej lokaciji, jih je potrebno uskladiti z ostalo ureditvijo območja. Degradirano (devastirano) urbano območje nujno zahteva sanacijska dejanja. Obstoječe stanje je nevarno za obiskovalce in okolje. Zavlačevanje sprejema podrobnega prostorskega načrta bi bilo neodgovorno.

Zaključek:

Pripomba se zavrne.

2.3.

Pripomba oziroma predlog:

Pripombe lastnikov stanovanj Tomšičeve 1:

1. Označiti obstoječe garaže kot objekti izven območja OPPN.
2. Črtata naj se nakazana objekta ob stanovanjskima objektoma Tomšičeva 1 in 3.
3. Predvideni stanovanjski objekti naj se prilagodijo obstoječi pozidavi in naj se zmanjšajo gabariti objektov. S predvideno izgradnjo se ne smejo poslabšati bivalni pogoji sedanjih prebivalcev.

Stališče:

K točki 1: Obstoječe garaže niso primerne mestni urbani ureditvi in zato se jih ni označilo kot objekti izven območja OPPN. Obstoječe garaže tudi niso predmet obravnave predlaganega OPPN.

K točki 2: Pravilno je, da podrobni prostorski načrt omogoča možnost nadaljnjih ureditev na površinah, ki so neposredno povezane z območjem urejanja. Zlasti je pomembno omogočanje infrastrukturnih povezav in upoštevanje možnosti gostote pozidave v prihodnosti. Nakazani objekti so samo idejna informacija in niso definirani.

K točki 3: V odloku je določena dovoljena minimalna (K+P+2+M) in maksimalna (K+P+4+M) etažnost objektov, med katero bo imel možnost izbire investitor. Glej stališča k pripombam 1.1., 1.2. in 2.1..

Zaključek:

Pripombe se zavrnejo.

3. Zapisnik javne obravnave

3.1.

Pripomba oziroma predlog:

1. Sprejme naj se maksimalni gabarit P+2.
2. Iz OPPN se umakne objekte a1, a2, b, f in h.

Stališče:

K točki 1: glej stališča k pripombam 1.1., 1.2., 2.1. in 2.3..

K točki 2: glej stališča k pripombam 2.1..

Zaključek:

K točki 1: predlog se zavrne.

K točki 2: predlog se zavrne.

Župan:
Anton Šenkinc, univ.dipl.ekon.l.r.